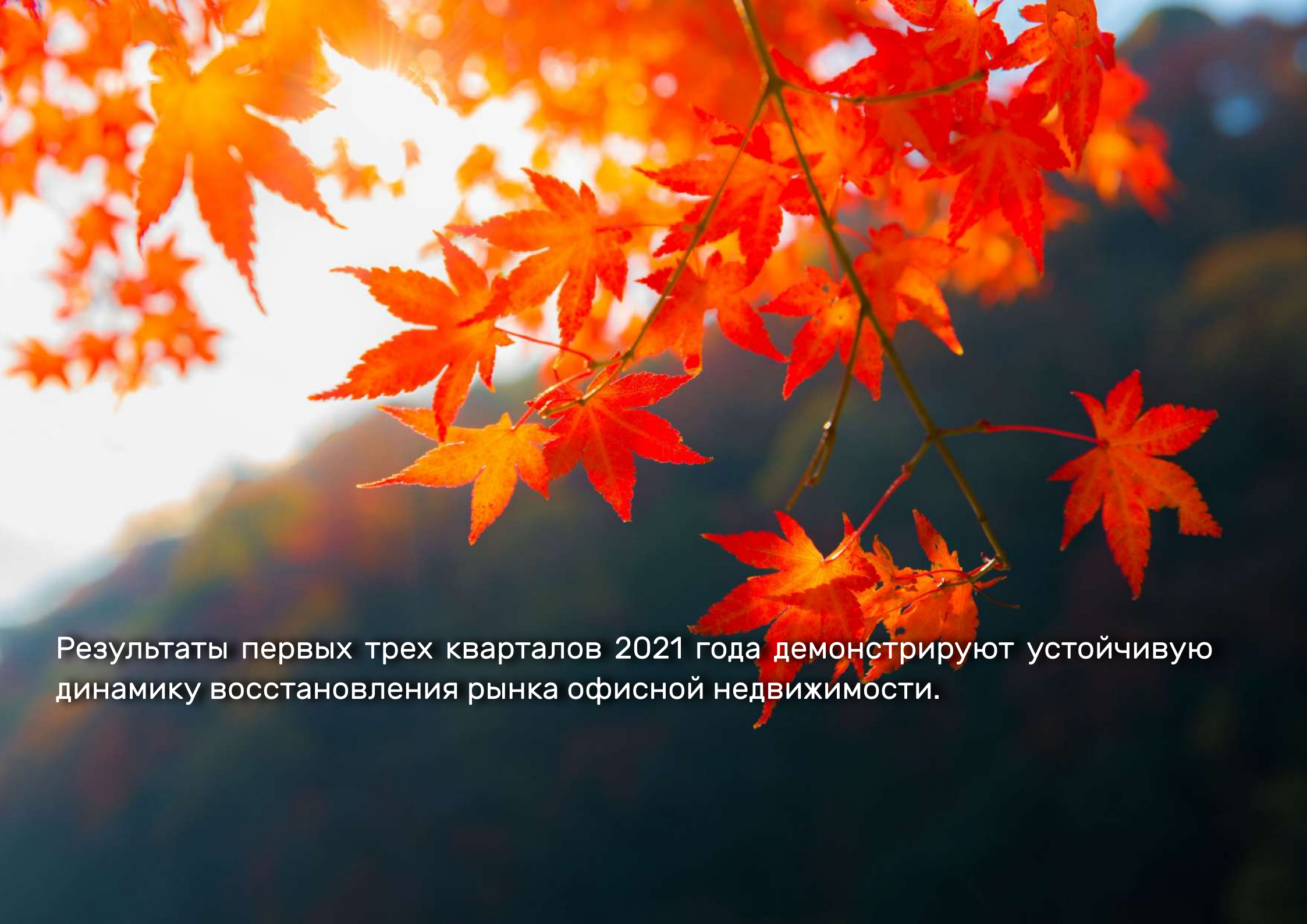


Рынок офисной недвижимости Киева.

3 кв. 2021 года.



Результаты первых трех кварталов 2021 года демонстрируют устойчивую динамику восстановления рынка офисной недвижимости.



2,719 **МЛН. КВ. М**
(GLA)

Общее количество офисных помещений

108,2 **ТЫС. КВ. М**
(GLA)

Новое строительство
(введенные в эксплуатацию объекты)

306 **ТЫС. КВ. М**
(11,25%)

Количество свободных площадей

114 **ТЫС. КВ. М**

Чистое поглощение*

*Чистое поглощение – показатель, отражающий разницу между площадями, занятыми на начало и конец анализируемого периода. Положительное поглощение означает, что с рынка «выбираются» вакантные кв. м. Отрицательное поглощение отображает обратное – освобождение дополнительных кв. м, которые совместно с новым строительством формируют вакантность.

Класс А, В+, В

3 кв. 2021	А	В+	В
Диапазон арендных ставок**, \$/мес.	15-40	15-30	4-23,3
Динамика арендных ставок (3 кв. 2021/ 3 кв. 2020), %	-1,7	-20,3	-4,4
Уровень вакантности, %	11,3	8,72	11,82
Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 3 кв. 2020	0,8	-7,0	-1,9
Динамика уровня вакантности, пунктов по отношению к 2 кв. 2021	0,2	-5,1	0,0

**базовые ставки аренды, без учета НДС и эксплуатационных платежей

Объем рынка по итогам 3 квартала 2021 года составил **2,719 млн. кв. м** (GLA) в **341*** классифицируемых бизнес-центрах класса А, В+ и В.

Рост объема рынка по отношению к 3 кв. 2020 г. составил **5,9 %**.

В 3 кв. 2021 г. было введено в эксплуатацию **108,2 тыс. кв. м** (GLA) и **111,9 тыс. кв. м** планируется к вводу до конца года.

*Некоторые объекты могут состоять из нескольких отдельных корпусов/зданий и вводятся в эксплуатацию разными фазами, но представлены на рынке под единым названием в рамках единого проекта.

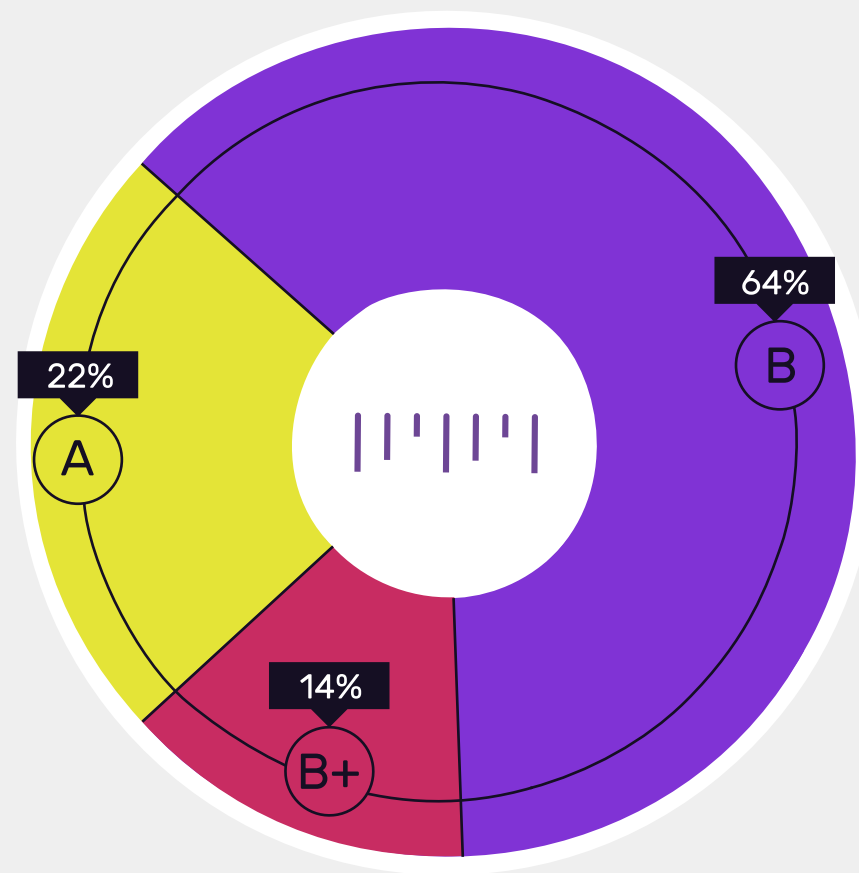
Класс А, В+, В

Основные показатели Динамика 3 кв. 2020 – 3 кв. 2021	Период	А	В+	В
Объем предложения, тыс. кв. м	3 кв. 2021	595,8	387,1	1736,4
	3 кв. 2020	533,2	347,7	1686,9
Новое строительство, (введено в эксплуатацию за 3 кв.), тыс. кв. м	3 кв. 2021	63,0	20,2	24,9
	3 кв. 2020	26,3	0,0	11,9
Уровень вакантности, %	3 кв. 2021	11,2	8,7	11,8
	3 кв. 2020	10,5	9,4	13,7
Мин. базовая ставка аренды*, \$ за кв. м	3 кв. 2021	15,0	15,0	4,0
	3 кв. 2020	20,0	17,0	6,0
Макс. базовая ставка аренды, \$ за кв. м	3 кв. 2021	40,0	30,0	23,0
	3 кв. 2020	32,0	29,0	24,0
Средневзвешенная базовая ставка аренды, \$ за кв. м /мес.	3 кв. 2021	22,0	15,7	13,1
	3 кв. 2020	22,4	19,7	13,4
Динамика арендных ставок по отношению к 3 кв. 2020, %	3 кв. 2021	-1,7	-20,3	-4,4

Структура рынка по классам объектов в 3 кв. 2021 г.:

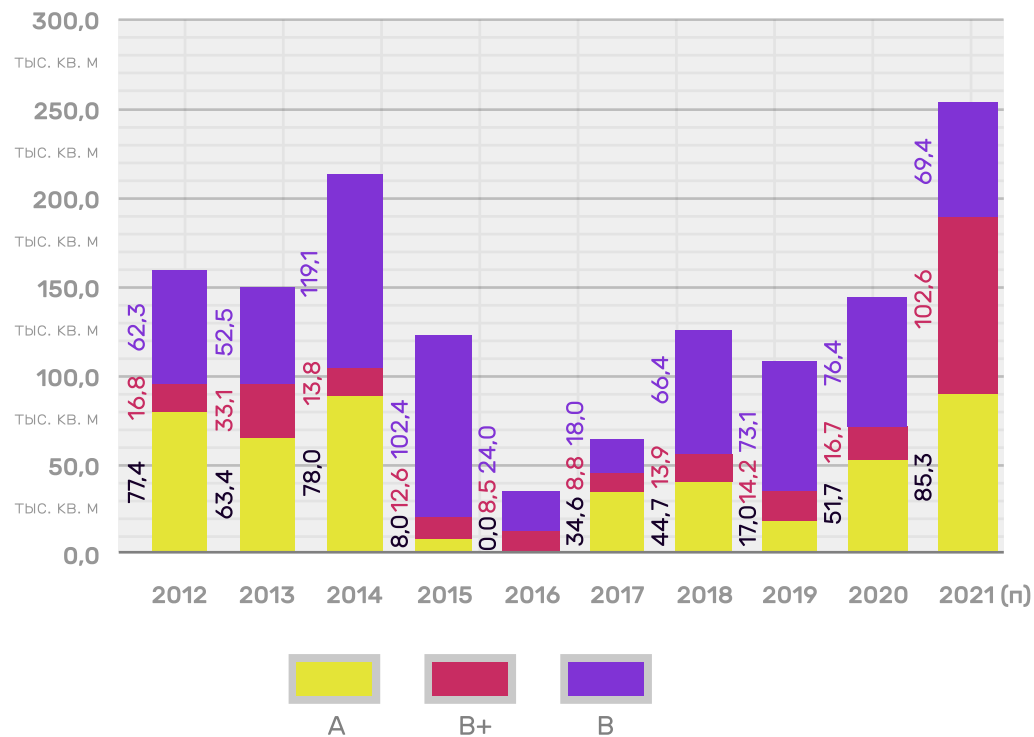
Исходя из заявленных к вводу в 2021 году объектов: класса А (85,3 тыс. кв. м), класса В+ (102,6 тыс. кв. м) и класса В (69,4 тыс. кв. м).

Доля класса А составит 33%, класса В+ и В соответственно 40% и 27%.



В разрезе классов объектов

Новое предложение в разрезе классов А, В+ и В



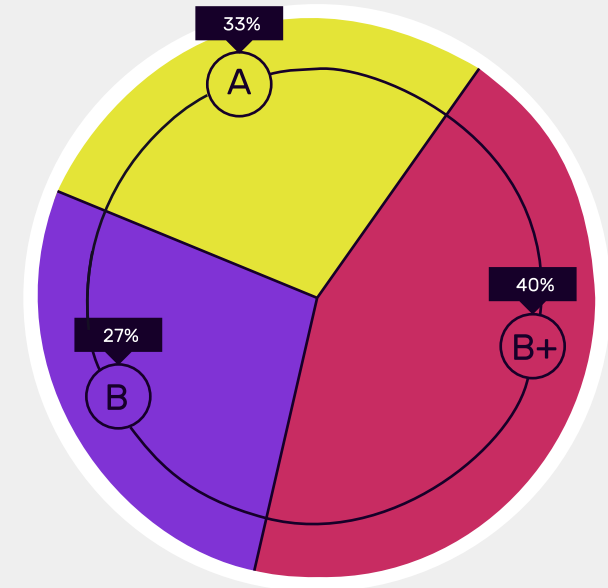
108,2 тыс. кв. м

новых площадей было введено в эксплуатацию в 3 кв. 2021 г.

111,9 тыс. кв. м

запланировано к вводу в эксплуатацию до конца 2021 (4 кв. 2021 г.).

Структура нового предложения 2021 года (П) в разрезе класса объектов



- А - 85,3 тыс. кв. м 33%
- В+ - 102,6 тыс. кв. м 40%
- В - 69,4 тыс. кв. м 27%

Введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2021 года

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	S26, ул. Спасская 26/14	B+	13 170,25
2	Unit.city, ул. Дорогожицкая 3, корпус B14	B	8 900
3	Mag.nett, ул. Большая Васильковская 137-139	B+	41 000
4	K-Мост, ул. Зоологическая, 5/1A	B	5 447
5	Бизнес центр, ул. Короленковская 4, Фаза 1	A	14 800
6	Офисное здание, ул. Зоологическая, 5 А	B	5 350
7	Eleven (Илэвэн), ул. Соломенская 11, корпус В	B	8 355
	Eleven (Илэвэн), ул. Соломенская 11, корпус Г		11 200
Итого			108 222

Планируемые к вводу в эксплуатацию до конца 2021 года

№	Название объекта, адрес	Класс	Арендная площадь, кв. м
1	Podol Mall, ул. Еленовская 23	B+	21 164
2	Пирамида, ул. Мишуги, 4	B	4 716
3	M3, ул. Мишуги 3а	B	2 700
4	Unit.city, ул. Дорогожицкая 3, корпус B6	B+	13 400
5	Unit.city, ул. Дорогожицкая 3, корпус B15	B	7 700
6	Офисное здание, ул. Прорезная 8А (рек-я)	A	7 000
7	Офисное здание, ул. Анри Барбюса 37	A	3 700
8	Бизнес центр, ул. Короленковская 4, Фаза 2	A	51 500
Итого			111 880

Доля вакантных площадей по классам объектов

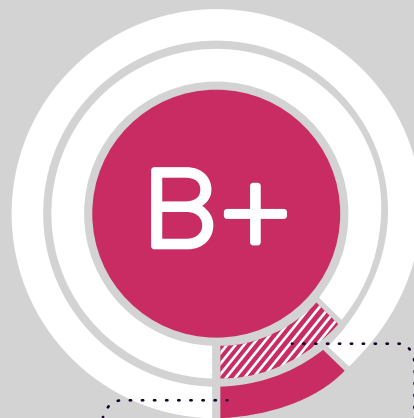


11,25%

67,03 тыс. кв. м

10,5%

49,56 тыс. кв. м

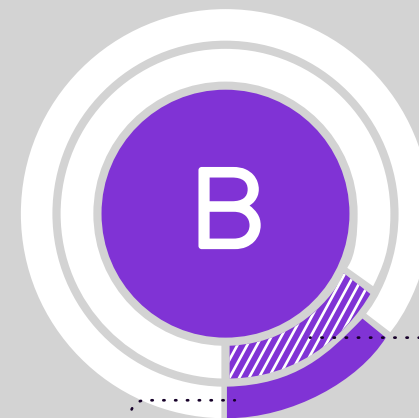


8,72%

33,74 тыс. кв. м

9,43%

11,51 тыс. кв. м



11,82%

205,29 тыс. кв. м

13,74%

105,63 тыс. кв. м

A

B+

B



3 кв. 2021



3 кв. 2020

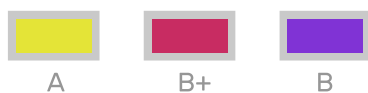
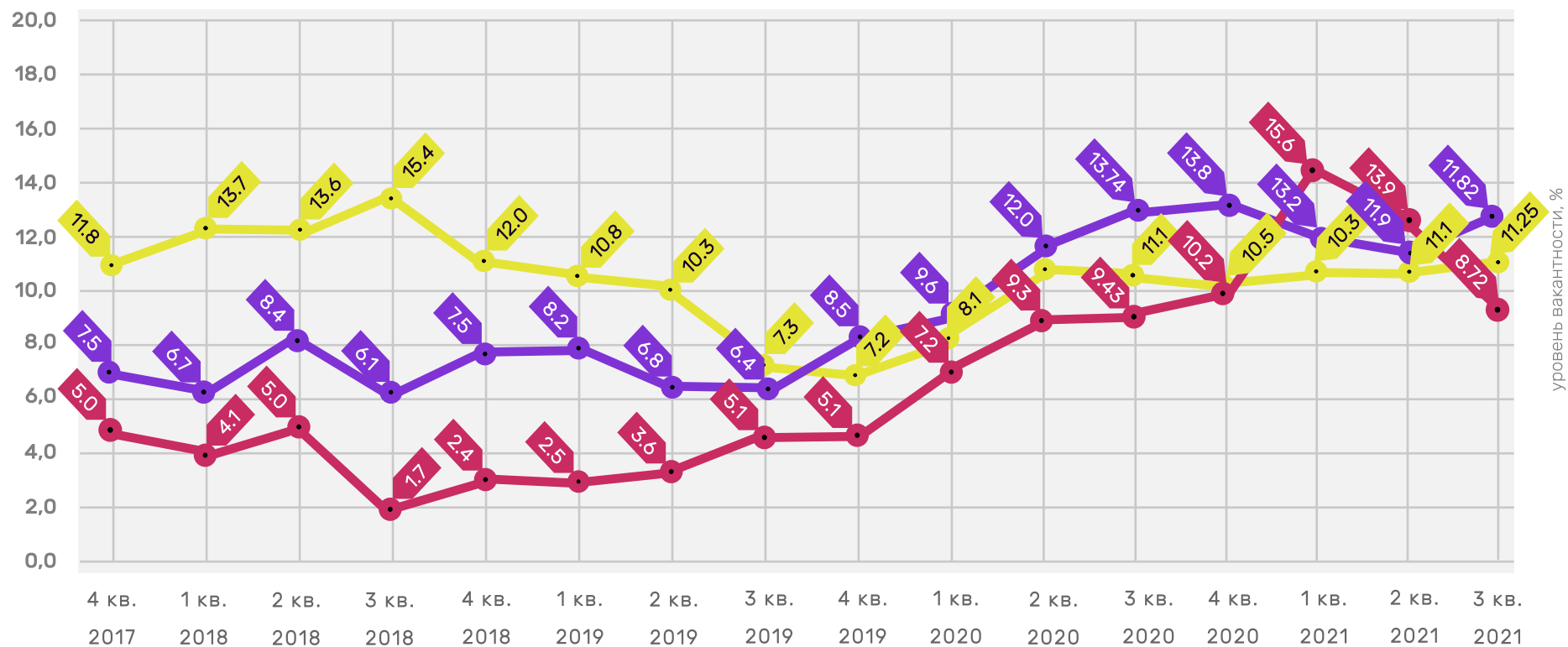
11,25%

Доля свободных помещений по состоянию на 3 кв. 2021 г.
Класс A, B+, B

306 тыс. кв. м

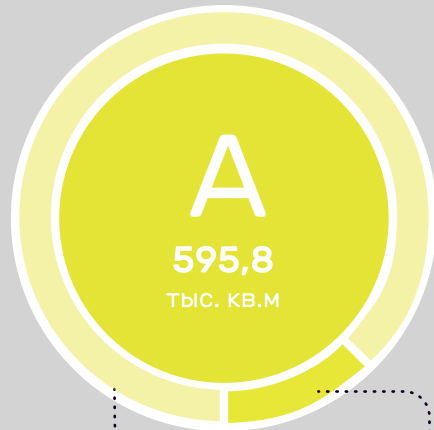
Площадь свободных помещений по состоянию на 3 кв. 2021 г.
Класс A, B+, B

Динамика уровня вакантности



Наибольшим спросом пользуются новые БЦ с панорамным остеклением, высоким уровнем инженерии и безусловно видовые офисы. Преимуществом для арендаторов является так же участие владельца в затратах на ремонт или осуществление владельцем ремонта и подольше компенсацией его арендатором на протяжении срока аренды.

Анализ уровня вакантности в разрезе классов объектов за 3 кв. 2021 г.

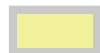


11,25%

528,813 тыс.кв.м 67,032 тыс.кв.м

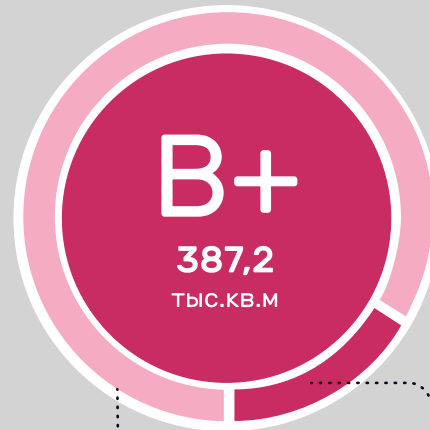


Свободные площади



Занятые площади

A



8,72%

353,451 тыс.кв.м 33,747 тыс.кв.м

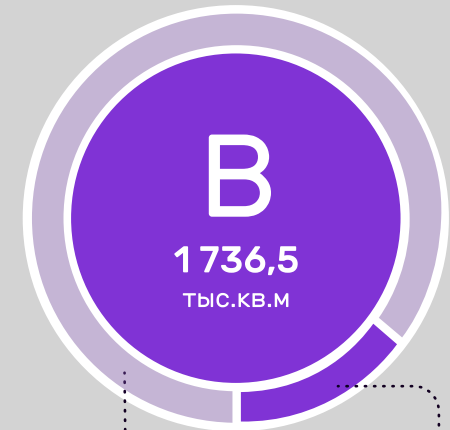


Свободные площади



Занятые площади

B+



11,82%

1 531,190 тыс.кв.м 205,296 тыс.кв.м



Свободные площади



Занятые площади

B



За три квартала 2021 рынок поглотил, порядка 163 тыс. кв. м, что более чем в 2 раза превышает аналогичный показатель 2019 года.

Показатель вакантности находится на достаточно стабильном уровне. Рост вакантности по отношению к 2 кв. 2021 г. в классе А составил всего 0,15 % и за год (по отношению к 3 кв. 2021 г.) вырос на 0,75%.

Однако, данных показателях не учтены офисы, которые сдаются в субаренду компаниями, уменьшившими свои офисы.

Площадь предложения суб. аренды (в классе А, В+ и В) составляет не более 1-1,5% от общего количества вакантных площадей.

■ Чистое поглощение офисных площадей в 3 кв. 2021 г. составило порядка 114 тыс кв. м.

■ Вакантность в классе В+ в 3 кв. снизилась на 5,18% по отношению к 2 кв. 2021 г. и составила 8,72%.

■ Почти на 2%, по отношению к 3 кв. 2020 г., снизилась вакантность в БЦ класса В.

Уровень средневзвешенных арендных ставок на офисные помещения в Киеве в 3 кв. 2021 г. продемонстрировал отрицательную динамику:

класса А: -1,7%;
класса В+: -20,3%;
класса В: -4,4%;

относительно 3 кв. 2020 г.

В 3 кв. 2021 г. базовые арендные ставки на высококачественные офисные помещения класса А с ремонтом закрепились на уровне \$27- \$40 за кв. м в месяц (без НДС, сервисных и коммунальных платежей).

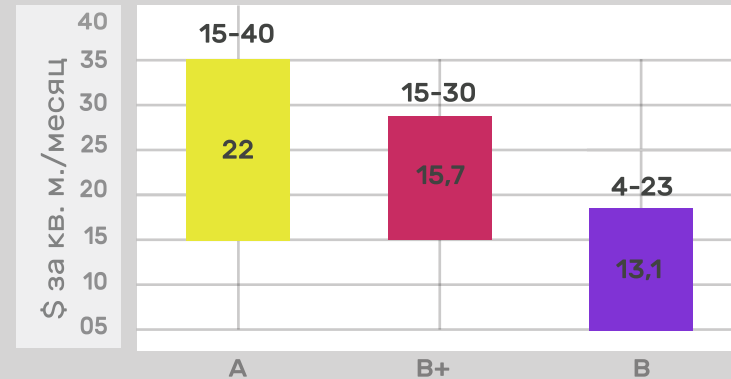
Минимальные арендные ставки в классе А предлагаются за офисы низко ликвидные (отсутствие возможности создания гибких пространств, низкий уровень естественного освещения).

В классе В максимальные ставки предлагаются за офисы с качественным ремонтом, в центре города, или рядом с метро в приближенных к центру районах.

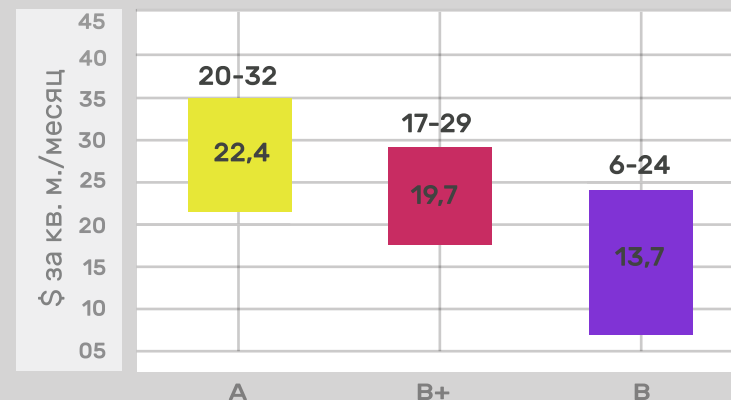
*Реальная средневзвешенная, базовая арендная ставка - предлагаемая базовая ставка для конкретных потенциальных арендаторов (без НДС, сервисных и коммунальных платежей)

**Диапазон декларируемых базовых арендных ставок (без НДС, сервисных и коммунальных платежей)

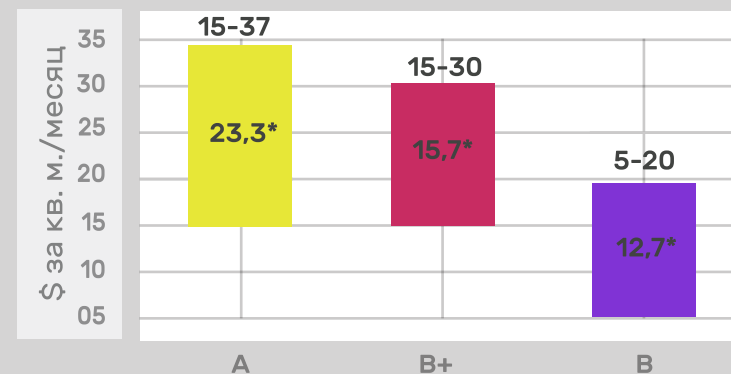
Ставки аренды по классам 3 кв. 2021 г.



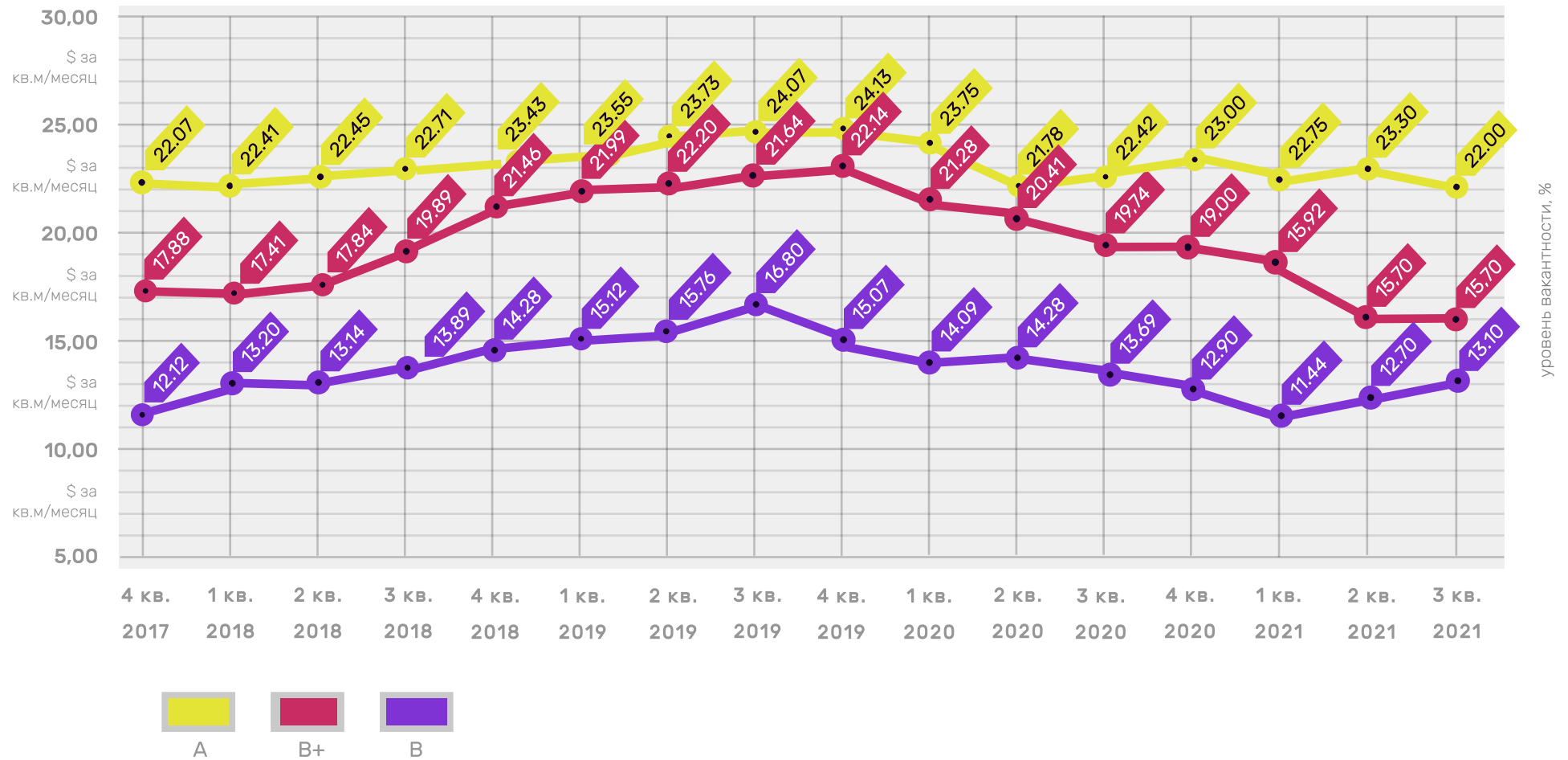
Ставки аренды по классам 3 кв. 2020 г.



Ставки аренды по классам 2 кв. 2021 г.



Динамика средневзвешенных арендных ставок





Тенденции рынка офисной недвижимости Киева сопоставимы с трендами рынков Европы и США, где также наблюдается динамика, постепенного снижения доли сотрудников работающих в удаленном режиме, соответственно мы наблюдаем и рост активности компаний по поиску новых офисов.

Основу спроса по прежнему формировал IT сектор, сектор телекоммуникаций а так же крупные гос.компании, банки и корпорации-экосистемы. Доля IT-компаний в структуре поглощения офисных помещений составляет более 60%.



На протяжении трех кварталов наблюдалось ускорение темпов сдачи в аренду самых качественных и дорогих офисов.

По результатам 3 кв. 2021 г. стоит отметить также незначительный рост арендных ставок на офисные помещения с ремонтом площадью до 200 кв. м.

Снижение ставок аренды класса В+ (на 20%) было вызвано не падением ставок в БЦ соответствующего формата, а выходом на рынок новых объектов.

Максимальная декларируемая базовая арендная ставка остается на уровне \$ 40 за кв. м в мес.

Максимальные арендные ставки запрашивают БЦ за видовые офисы до 200 кв. м с качественным ремонтом.



Учитывая конкуренцию на рынке офисной недвижимости, девелоперы выходят за рамки строительства обычных офисных пространств и создают целую экосистему для продуктивной рабочей среды.

Наибольшим спросом пользуются новые БЦ с панорамным остеклением, высоким уровнем инженерии и безусловно видовые офисы.

Преимуществом для арендаторов является так же участие владельца в затратах на ремонт или осуществление владельцем ремонта и подольше компенсацией его арендатором на протяжении срока аренды.

Изменение форматов работы, а соответственно и изменение физического пространства будет устойчивой тенденцией в ближайшие годы.